

Rigenerazione Urbana

FONDAZIONE INARCASSA

Febbraio 2025

INDICE

L'AGENDA 2023 PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE	2
Obiettivo 11	2
ATTUAZIONE SDG	5
Il Report ONU 2024	5
Rapporto Asvis 2024	6
LA DIRETTIVA EPBD IV	8
I DISEGNI DI LEGGE AL SENATO	9
S29 e abb. Rigenerazione urbana	9
C1987/S1309 - Interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia	19
C1632/S1294 - Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità	19
Attività parlamentare	23
I FONDI ITALIANI	24
Programmi del PNRR	28
CDP: Piano Strategico 2025-2027 - <i>Just Transition</i>	31
CNAPPC – L'ITALIA DI PROSSIMITÀ	32
RAPPORTO ASVIS SUI TERRITORI	33

L'AGENDA 2023 PER LO SVILUPPO SOSTENIBILE

L'**Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile** è un programma d'azione globale, di portata e rilevanza senza precedenti, finalizzato a sradicare la povertà, proteggere il pianeta e garantire la prosperità e la pace, adottato all'unanimità dai **193 Paesi** membri delle Nazioni Unite con la risoluzione 70/1 del 15 settembre 2015, intitolata: "Trasformare il nostro mondo. L'Agenda comprende **17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile** - Sustainable Development Goals, **SDGs** -, che gli Stati si sono impegnati a raggiungere entro il 2030, articolati a loro volta in **169 'target'** o traguardi specifici, tra loro interconnessi e indivisibili, che costituiscono il nuovo quadro di riferimento per lo sviluppo sostenibile, inteso come uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri, armonizzando a tal fine le tre dimensioni della crescita economica, dell'inclusione sociale e della tutela dell'ambiente. L'Agenda 2030 impegna tutti i Paesi a contribuire allo sforzo necessario a portare il mondo su un sentiero sostenibile, senza più distinzione tra Paesi sviluppati, emergenti e in via di sviluppo. Ciascun Paese è libero di decidere come questi obiettivi debbano essere incorporati nelle politiche e nei processi decisionali, definendo a tal fine una propria strategia nazionale di sviluppo sostenibile.

Obiettivo 11

Tra i 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile:

L'obiettivo 11 prevede di **"Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili"**.

L'urbanizzazione è uno degli sviluppi più significativi del 21° secolo. Più della metà della popolazione mondiale vive nelle città, con stime fino al 70 per cento per il 2050. Le città sono il motore delle economie locali e nazionali e rappresentano il fulcro del benessere. Più dell'80 per cento delle attività economiche globali è concentrato nei centri urbani. Oltre alle opportunità, l'urbanizzazione comporta anche notevoli sfide. Le città hanno un'impronta ecologica enorme: occupano solamente circa il tre per cento della superficie terrestre, ma consumano tre quarti delle risorse globali e sono responsabili del 75 per cento delle emissioni di gas.

L'obiettivo 11 mira a ridurre l'inquinamento pro capite prodotto dalle città, in particolare per quanto concerne la qualità dell'aria e la gestione dei rifiuti. Lo sviluppo urbano dovrà essere più inclusivo e sostenibile, tra l'altro grazie a una pianificazione degli insediamenti partecipativa, integrata e sostenibile. Dovrà altresì essere garantito l'accesso di tutti a superfici verdi e spazi pubblici sicuri e inclusivi, soprattutto per donne e bambini, anziani e persone con disabilità. Dovrà infine essere assicurato anche l'accesso a spazi abitativi e sistemi di trasporti sicuri ed economici.

Obiettivo 11:

11.1: Entro il 2030, **garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti** e ai servizi di base e riqualificare i quartieri poveri



11.2: Entro il 2030, garantire a tutti l'accesso a un sistema di **trasporti sicuro**, conveniente, accessibile e sostenibile, migliorando la sicurezza delle strade, in particolar modo potenziando i trasporti pubblici, con particolare attenzione ai bisogni di coloro che sono più vulnerabili, donne, bambini, persone con invalidità e anziani

11.3: Entro il 2030, potenziare un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificare e gestire in tutti i paesi un **insediamento umano che sia partecipativo, integrato e sostenibile**

11.4: Potenziare gli sforzi per proteggere e salvaguardare il **patrimonio culturale** e naturale del mondo

11.5: Entro il 2030, ridurre in modo significativo il numero di decessi e il numero di persone colpite e diminuire in modo sostanziale le perdite economiche dirette rispetto al prodotto interno lordo globale causate da calamità, comprese quelle legate all'acqua, con particolare riguardo alla protezione dei poveri e delle persone più vulnerabili

11.6: Entro il 2030, **ridurre l'impatto ambientale negativo pro-capite delle città**, prestando particolare attenzione alla qualità dell'aria e alla gestione dei rifiuti urbani e di altri rifiuti

11.7: Entro il 2030, fornire **accesso universale a spazi verdi e pubblici sicuri, inclusivi e accessibili**, in particolare per donne, bambini, anziani e disabili

11.a: Supportare i positivi legami economici, sociali e ambientali tra aree urbane, periurbane e rurali rafforzando la pianificazione dello sviluppo nazionale e regionale

11.b: Entro il 2020, aumentare considerevolmente il numero di **città e insediamenti umani** che adottano e attuano **politiche integrate e piani tesi all'inclusione**, all'efficienza delle risorse, alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla resistenza ai disastri, e che promuovono e attuano una gestione olistica del rischio di disastri su tutti i livelli, in linea con il Quadro di Sendai per la Riduzione del Rischio di Disastri 2015-2030

11.c: Supportare i paesi meno sviluppati, anche con assistenza tecnica e finanziaria, nel costruire edifici sostenibili e resilienti utilizzando materiali locali

Più recentemente, l'esigenza di articolare le politiche e i processi decisionali europei facendo leva su un modello di sviluppo sempre più orientato ai principi dello sviluppo sostenibile è stata ulteriormente rilanciata a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, quando il **Green Deal** e, più in generale, le politiche per la sostenibilità e l'inclusione sociale, sono stati confermati quali elementi cardine posti al centro anche del Piano di ripresa e resilienza contro la crisi economica e sociale innescata dalla pandemia.

Quest'ultima ha reso l'attuazione dell'Agenda 2030 e il conseguimento dei suoi obiettivi ancora più urgente e impegnativo, sia a livello di Unione europea, che globalmente. Il bilancio pluriennale dell'UE 2021-2027, integrato da **Next Generation EU**, si pone infatti l'obiettivo di rilanciare l'economia europea attraverso un approccio verde, sociale e digitale per

costruire un futuro più sostenibile. Tra gli obiettivi generali del Dispositivo per la ripresa e la resilienza, che si attua tramite i Piani nazionali per la ripresa e la resilienza degli Stati membri (PNRR), vi è il sostegno alle transizioni verde e digitale e la promozione di una crescita sostenibile.

L'esigenza di accelerare la trasformazione economica dell'Unione verso un modello di crescita sostenibile, che sia equo e inclusivo, è stata riaffermata dalla Commissione anche in seguito allo scoppio del conflitto in Ucraina.

Nel complesso, la Commissione europea ha impresso una forte spinta al processo di promozione dello sviluppo sostenibile incorporando espressamente l'Agenda 2030 nei meccanismi decisionali dell'Unione, a partire dalla procedura del Semestre europeo, e impegnandosi a conseguire una serie di obiettivi programmatici strettamente connessi con l'attuazione dell'Agenda 2030, per il raggiungimento dei quali si rende necessario mobilitare un adeguato livello di risorse e investimenti. In questo quadro la Commissione ha tra l'altro definito una nuova strategia di crescita volta a fare dell'Europa il primo continente al mondo climaticamente neutro entro il 2050.

Il perseguimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile delineati nell'Agenda 2030 rappresenta dunque uno dei cardini sui quali è incentrata l'azione del Parlamento e del Governo italiano, impegnati a dare seguito agli impegni internazionali sottoscritti.

La transizione ecologica e lo sviluppo sostenibile rappresentano inoltre macro-obiettivi perseguiti da gran parte delle linee d'azione del **Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR)**, a partire dalla missione 2 a cui è destinato il maggior stanziamento, per un importo di circa 70 miliardi di euro).

Lo stesso dicasi per il [Piano per la transizione ecologica](#) (previsto dal D.L. 22/2021 e approvato con la delibera CITE n. 1/2022, di cui la missione 2 del PNRR costituisce l'asse fondamentale.

Il Piano 2021-2050 in sintesi Se l'obiettivo principale del Piano di transizione ecologica è il raggiungimento della neutralità climatica al 2050 (e la riduzione del 55% delle emissioni di gas serra al 2030), molti altri sono gli obiettivi e gli ambiti di intervento, compresi nel perimetro dei cinque macro-obiettivi esposti sopra. Il Piano si declina in otto ambiti di intervento, la cui reciproca relazione implica una gestione intersettoriale coordinata a livello nazionale fra vari ministeri e agenzie, e a livello locale fra Regioni e città. Gli interventi riguardano:

1. La decarbonizzazione
2. La mobilità sostenibile
3. Il miglioramento della qualità dell'aria
4. Il contrasto al consumo di suolo e al dissesto idrogeologico
5. Il miglioramento delle risorse idriche e delle relative infrastrutture

6. Il ripristino e il rafforzamento della biodiversità
7. La tutela del mare
8. La promozione dell'economia circolare, della bioeconomia e dell'agricoltura sostenibile

ATTUAZIONE SDG

Il Report ONU 2024

Al fine di dare conto del percorso di raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile (SDG), **l'ONU** pubblica annualmente un rapporto che evidenzia le aree di progresso e le principali criticità da risolvere per assicurare la convergenza verso gli obiettivi previsti per il 2030. Nell'ultimo rapporto ([SDG Report 2024](#)) viene sottolineato che solo il 17 per cento degli obiettivi SDG è sulla buona strada, quasi la metà mostra progressi minimi o moderati e i progressi su oltre un terzo sono in stallo o addirittura regrediti.

Nella Relazione per Paese del 2024 viene sottolineato che **l'Italia:**

- "sta migliorando in relazione alla maggior parte degli indicatori relativi agli OSS concernenti la sostenibilità ambientale (OSS 2, 7, 9, 11, 12, 13 e 14) e registra buoni risultati per alcuni di essi (OSS 2, 6, 7, 12 e 14). Tuttavia si sta allontanando dagli obiettivi per gli indicatori relativi ad acqua pulita e servizi igienico-sanitari e alla vita sulla terra (OSS 6 e 15). Per quanto riguarda quest'ultimo OSS, **l'Italia deve altresì rimettersi al passo con la media UE, unitamente agli indicatori relativi a imprese, innovazione e infrastrutture, città e comunità sostenibili e azione per il clima (OSS 9, 11, 13 e 15)";**
- "sta registrando miglioramenti in relazione a quasi tutti gli indicatori degli OSS relativi all'equità (OSS 1, 4, 5, 7, 8 e 10), fatta eccezione per la salute e il benessere (OSS 3). Tuttavia ottiene buoni risultati in relazione a quest'ultimo indicatore rispetto al resto dell'UE e lo stesso vale per l'indicatore relativo a energia pulita e accessibile (OSS 3 e 7). Di contro, l'Italia deve rimettersi al passo con la media UE per quanto riguarda la maggior parte degli indicatori (OSS 1, 4, 5, 8 e 10)";
- "deve mettersi al passo con la media UE in relazione a tutti gli OSS in materia di produttività (OSS 4, 8 e 9), ma sta migliorando";
- sebbene "stia migliorando in relazione a tutti gli indicatori degli OSS relativi alla stabilità macroeconomica, deve comunque recuperare il ritardo rispetto alla media UE in relazione a tutti tali indicatori (OSS 8, 16 e 17)".

Cliccando sulle icone degli obiettivi, di seguito riportate, è possibile approfondire lo **stato di attuazione, a livello nazionale, dei 17 OSS.**

Rapporto Asvis 2024

Oggi oltre la metà della popolazione mondiale vive nelle aree urbane, ma più di un quarto di queste persone alloggia in baraccopoli. È quanto osserva il [Rapporto ASviS 2024](#) in relazione al [Goal 11 "Città e comunità sostenibili"](#). Sebbene i livelli d'inquinamento dell'aria siano diminuiti in molte regioni del mondo, continuano a superare in modo significativo i limiti raccomandati dall'Organizzazione mondiale della sanità, che stima circa 4,2 milioni di morti premature ogni anno a causa dell'esposizione all'inquinamento.

In Italia i [progressi relativi al Goal 11 sono stati limitati](#). L'indice composito ha mostrato tra il 2010 e il 2022 una stabilità complessiva, influenzata da alcuni miglioramenti, come la diminuzione della percentuale di famiglie che segnalano difficoltà di accesso ai servizi essenziali (-2,3 punti percentuali) e una riduzione dei feriti negli incidenti stradali (-13 punti percentuali per 10mila abitanti). Tuttavia, questi passi avanti sono stati in parte compensati da un calo nell'uso dei mezzi pubblici (-1,8 punti percentuali) e dell'offerta di posti nel trasporto pubblico locale (-3,4%), oltre che dall'aumento dell'abusivismo edilizio (+2,9 punti percentuali).

Ai ritmi attuali, l'Italia **non riuscirà a raggiungere nessuno dei quattro** obiettivi quantitativi del Goal 11 entro il 2030. Nonostante alcuni miglioramenti, il nostro Paese difficilmente dimezzerà il numero di feriti per incidenti stradali rispetto al 2019 (Target 11.2) o aumenterà del 20% rispetto al 2010 la capacità del trasporto pubblico locale. A rischio anche la riduzione della popolazione esposta al rischio di alluvioni a meno del 9% (Target 11.5) e il limite di tre giorni all'anno di superamento del PM10 (Target 11.6).



Sul fronte legislativo, il Rapporto ASviS sollecita una revisione della legge sull'autonomia differenziata, che rischia di accentuare le disuguaglianze territoriali, con seri rischi per la sostenibilità dei conti pubblici e per il coordinamento delle politiche per il raggiungimento degli Obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030.

La Legge n. 56 del 2024 di conversione del decreto-legge 2 marzo 2024, n. 19, recante ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR), ha rifinanziato, attraverso altri fondi, misure

per piccole e medie opere, rigenerazioni urbana e piani urbani integrati precedentemente eliminate con la riprogrammazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (11,8 miliardi di euro). Procedono, inoltre, l'attuazione del Programma innovativo per la qualità dell'abitare (Pinqua) e del programma "Sicuro, verde e sociale" per l'edilizia residenziale pubblica. Rilevante è infine l'approvazione del **Regolamento europeo sul ripristino della natura**, che include anche gli ecosistemi urbani e impone di evitare la perdita di aree verdi nelle città.

Il regolamento europeo [2024/1991](#) (in vigore dal 18 agosto 2024) mira a mettere in atto misure volte a ripristinare almeno il 20% delle zone terrestri e marine dell'UE entro il 2030 e tutti gli ecosistemi che necessitano di ripristino entro il 2050. Stabilisce obiettivi e obblighi giuridicamente vincolanti specifici per il ripristino della natura in ciascuno degli ecosistemi elencati – terrestri e marini, di acqua dolce e urbani. Il regolamento mira a mitigare i cambiamenti climatici e gli effetti delle catastrofi naturali. Aiuterà l'UE a rispettare i suoi impegni internazionali in materia di ambiente e a ripristinare la natura europea. In base alle nuove norme, gli Stati membri sono tenuti a elaborare in anticipo e a presentare alla Commissione piani nazionali di ripristino indicanti le modalità con cui intendono conseguire gli obiettivi. Devono inoltre a monitorare i progressi compiuti e a riferire in proposito, sulla base di indicatori di biodiversità a livello dell'UE.

PROPOSTE AsVIS

- Attivare il "nuovo" Comitato interministeriale per le politiche urbane (Cipu), per garantire il coordinamento delle politiche delle città a livello nazionale.
- Attuare il Regolamento europeo sul ripristino della natura elaborando entro il 2026 il Piano nazionale di ripristino attraverso un percorso partecipato che coinvolga comuni e società civile.
- Attuare la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (Epbdb), in modo da trasformare a emissioni zero tutto il parco immobiliare entro il 2050, predisponendo entro marzo-aprile 2025 una proposta di Piano nazionale
- Rilanciare l'Agenda urbana nazionale per la mobilità sostenibile e puntare sulla mobilità sostenibile in modo integrato.
- Rilanciare la Strategia nazionale per le aree interne attraverso il varo del piano strategico.
- Promuovere una riforma organica del governo del territorio e una legge coerente sulla rigenerazione urbana

- Rafforzare la prevenzione del rischio idrogeologico, triplicando la capacità di spesa attuale (circa 300 milioni di euro) e adeguando i Piani per l'assetto idrogeologico alle nuove mappe di rischio alluvioni
- Potenziare la partecipazione della cittadinanza alla definizione e valutazione delle politiche, anche con assemblee deliberative nazionali e regionali.

LA DIRETTIVA EPBD IV

La direttiva EPBD (acronimo di *Energy Performance of Buildings Directive*) è una direttiva dell'Unione Europea che promuove il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici nell'UE. È stata introdotta per la prima volta nel 2002 e successivamente rivista nel 2010 e nel 2018 al fine di promuovere ulteriormente la riduzione dei consumi energetici e le emissioni di gas a effetto serra negli edifici. La revisione di marzo 2023 è nota con il nome di "Direttiva Case green".

L'obiettivo principale della direttiva EPBD è sempre stato quello di promuovere il raggiungimento di edifici a energia quasi zero (*Nearly Zero-Energy Buildings* o NZEB) richiedendo agli Stati membri di adottare misure per promuovere il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, come l'introduzione di requisiti minimi di prestazione energetica per gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione importante, l'obbligo di certificare l'efficienza energetica degli edifici mediante l'emissione di certificati energetici, l'ispezione periodica dei sistemi di climatizzazione e l'informazione agli utenti sugli indicatori di prestazione energetica degli edifici.

La direttiva EPBD promuove anche l'uso di energie rinnovabili negli edifici, l'installazione di contatori intelligenti per la misurazione e la gestione dei consumi energetici e la formazione di professionisti nel settore dell'efficienza energetica degli edifici.

Gli Stati membri dell'UE sono responsabili dell'attuazione della direttiva EPBD, adattando le disposizioni alle proprie specificità nazionali. Tuttavia, l'obiettivo comune è quello di migliorare l'efficienza energetica degli edifici in tutto il territorio dell'Unione Europea al fine di ridurre i consumi energetici, le emissioni di gas serra e la dipendenza dalle fonti di energia non rinnovabili. Ciascuno Stato membro deve predisporre un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici e integrarlo nel cosiddetto PNIEC (ovvero il proprio Piano Nazionale per l'Energia ed il Clima) stabilendo le fasi per l'eliminazione progressiva dei combustibili fossili nella climatizzazione degli edifici entro il 2040, formalizzando al contempo un percorso di trasformazione del patrimonio edilizio nazionale in NZEB entro il 2050.

La nuova [Direttiva \(UE\) 2024/1275](#) (EPBD IV) è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea serie L del 08/05/2024.



La EPBD IV ha l'obiettivo di decarbonizzazione del patrimonio edilizio europeo entro il 2050.

Tale direttiva deve essere recepita entro il 29 maggio 2026 dagli Stati membri, che dovranno predisporre un **piano nazionale di ristrutturazione degli edifici** per garantire la ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, al fine di renderlo a emissioni zero.

In particolare, per gli edifici residenziali deve essere garantita una riduzione rispetto al 2020 dell'uso dell'energia primaria media almeno del 16% entro il 2030 e di almeno il 20-22% entro il 2035. Per gli edifici non residenziali, gli Stati membri dovranno fissare dei requisiti minimi di prestazione energetica che devono essere rispettati da almeno il 16% degli edifici entro il 2030 e da almeno il 26% entro il 2033. Successivamente gli Stati dovranno garantire un progressivo calo del consumo medio di energia primaria fino al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere a emissioni zero già dal 2030, scadenza anticipata al 2028 per gli edifici pubblici.

Se tecnicamente ed economicamente fattibile, i Paesi membri dovranno garantire l'installazione progressiva di impianti solari negli edifici pubblici e non residenziali, in funzione delle loro dimensioni, e in tutti i nuovi edifici residenziali entro il 2030.

Questa direttiva è già parte del pacchetto [Fit for 55](#) voluto dall'UE.

Entro il 2030, le **ristrutturazioni** dovranno coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali e, entro il 2033, il 26% degli edifici di classe energetica più bassa. Secondo le definizioni della Direttiva, il 43% degli immobili meno efficienti dovrà essere riqualificato energeticamente. Secondo i dati ISTAT, in Italia ci sono circa 12 mln di edifici residenziali. Sarà quindi necessario intervenire in prima istanza sui circa 5 mln di edifici dalle prestazioni più scadenti.

I DISEGNI DI LEGGE AL SENATO

S29 e abb. Rigenerazione urbana

La Commissione ambiente del Senato ha ripreso l'esame degli abbinati progetti di legge in materia di rigenerazione urbana

I progetti di legge in esame al Senato sono gli abbinati:
[S29](#) MIRABELLI (PD) e altri. - Misure per la rigenerazione urbana
[S42](#) ROSSOMANDO (PD) e altri. - Disposizioni per il contrasto al consumo di suolo e per promuovere il riuso e la rigenerazione urbana
[S761](#) GASPARRI e PAROLI (FI) - Disposizioni in materia di rigenerazione urbana
[S863](#) OCCHIUTO (FI) e altri - Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

[S903](#) DREOSTO (Lega) - Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

[S1028](#) Elena SIRONI (M5S) e altri. - Rigenerazione urbana e uso sostenibile del suolo

[S1122](#) DE PRIAMO (FdI) e altri. - Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

[S1131](#) Mariastella GELMINI (Cd'I-NM) - Disposizioni in materia di politiche, programmi e interventi di rigenerazione urbana

L'AS [29](#) è stato assegnato alla Commissione ambiente prima in sede redigente - il 14 novembre 2022 - e poi riassegnato in **sede referente** il 17 dicembre 2024.

A ottobre 2023, dopo la congiunzione con i progetti di legge [S761](#), [S863](#), di [S903](#) sono iniziate le audizioni informali che sono proseguite poi a febbraio 2024 (dopo la congiunzione anche di [S911](#) e [S1028](#)).

Tra marzo e giugno 2024 sono stati abbinati anche gli atti [S42](#), [S1122](#) e [S1131](#)

A seguito della presentazione del ddl S1028, Sironi (M5S) ha ritirato il ddl S911.

Il **18 settembre 2024** è stato adottato il [nuovo testo](#) delle abbinare proposte di legge proposto dal relatore Rosso (FI).

Nella seduta del 30 settembre sul nuovo testo sono stati auditi: CNAPPC, Confedilizia, Confcommercio e ASVIS; nella seduta del 1 ottobre, sempre sul nuovo testo, sono stati ascoltati ANCE, Professoressa Maria Agostina Cabiddu e ANCI.

Il 30 ottobre, sul TU sono stati presentati [571 emendamenti](#).

In breve, il **nuovo testo** prevede:

Finalità e obiettivi (articolo 1). La presente legge individua nella rigenerazione urbana lo strumento finalizzato al recupero del patrimonio costruito per migliorarne la qualità, l'efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica e la dotazione tecnologica; lo strumento è volto inoltre alla promozione di politiche urbane integrate e sostenibili, in modo da perseguire la coesione sociale, la tutela dell'ambiente e del paesaggio e la salvaguardia delle funzioni ecosistemiche del suolo.

Per il conseguimento delle finalità, nonché per realizzare l'obiettivo europeo di azzeramento del consumo di suolo netto entro il 2050, la presente legge individua alcuni obiettivi elencati al comma 2 dell'articolo 1.

- a) favorire il riuso, il rinnovamento o la sostituzione sia di aree già urbanizzate che di aree produttive con presenza di funzioni eterogenee o non più sostenibili dal punto di vista ambientale e economico; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione di tessuti edilizi disorganici o incompiuti; il riuso, il rinnovamento o la sostituzione dei complessi edilizi e di edifici pubblici o privati legittimamente realizzati da almeno 10 anni e, anche parzialmente o prevalentemente, in stato di degrado e di abbandono o dismessi o inutilizzati o in uso ma in via di dismissione o da rilocalizzare, in tutti i casi consentendone e

- incentivandone la riqualificazione sia fisico-funzionale che tecnologica, la riqualificazione e perequazione energetica in funzione della riduzione di consumo energetico o di emissioni inquinanti, la sostenibilità ambientale e il miglioramento della qualità urbana e architettonica complessiva; ogni altro intervento idoneo a raggiungere tali risultati;
- b) migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso e della invarianza idraulica, anche al fine della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici nelle città, favorendo il riequilibrio ambientale, la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi e il rimboschimento, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per la sicurezza sismica e l'efficientamento energetico e il contenimento di fenomeni quali «isole di calore», eventi meteorologici estremi e dissesto idrogeologico, nonché l'incremento della biodiversità negli ambiti urbani oggetto di rigenerazione urbana;
 - c) realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile del territorio e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del patrimonio costruito ubicato in contesto a rischio idrogeologico;
 - d) privilegiare interventi di densificazione urbana e di compensazione urbanistica per il miglioramento dei servizi pubblici, anche allo scopo di perseguire il «saldo zero» del consumo di suolo;
 - e) applicare il criterio del «saldo zero» del consumo di suolo attraverso interventi di pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici nell'ambito territoriale comunale, di invarianza idraulica, di rinaturalizzazione, di de-impermeabilizzazione o di bonifica del suolo già consumato e contaminato;
 - f) elevare la qualità della vita, nei centri storici e nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, servizi pubblici e commerciali, attività lavorative, tecnologie e spazi dedicati al coworking e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e per la socializzazione, con particolare considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
 - g) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali e paesaggistiche incentivando le funzioni residenziali e i servizi connessi, attraverso interventi di rigenerazione edilizia di qualità, sia prevedendo il trasferimento all'esterno degli stessi delle grandi sedi direzionali pubbliche e private, sia favorendo la presenza equilibrata e sostenibile delle funzioni connesse all'ospitalità;
 - h) integrare sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità e ai percorsi pedonali;
 - i) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;

- l) favorire la partecipazione attiva degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;
- m) intervenire su edifici e quartieri realizzati nell'ambito dei piani di edilizia residenziale pubblica, con operazioni di riabilitazione, riqualificazione energetica e sismica, nonché di valorizzazione urbana per innalzare il livello di qualità dell'abitare, tramite la realizzazione negli stessi piani di opere pubbliche, infrastrutture sociali e opere di architettura contemporanea accompagnate dalla simultanea riqualificazione energetica e formale degli edifici e degli spazi comuni esistenti o anche dalla loro totale o parziale demolizione e successiva ricostruzione;
- n) attrarre gli investimenti privati orientati agli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana.

Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi sulla rigenerazione urbana contenuti nella presente legge.

I comuni disciplinano ed attuano l'attività edilizia in materia di rigenerazione urbana in conformità alla normativa vigente.

Definizioni (articolo 2). Tra le altre:

- a) «**ambiti urbani**»: le aree e gli isolati ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale e urbanistico, nonché le parti significative di quartieri urbani interessate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;
- b) «**rigenerazione urbana**»: azioni di trasformazione urbana ed edilizia in ambiti urbani su aree e complessi edilizi, prioritariamente su quelli caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio, ambientale o socio-economico, che non determinino consumo di suolo o, comunque, secondo criteri che utilizzino metodologie e tecniche relative alla sostenibilità ambientale, determinino un «saldo zero» di consumo di suolo anche mediante azioni di rinaturalizzazione dei suoli consumati in modo reversibile, con il recupero dei servizi ecosistemici persi, tramite la de-impermeabilizzazione, la bonifica, nonché l'innalzamento del potenziale ecologico-ambientale e della biodiversità urbana;
- g) «**centri storici e agglomerati urbani di valore storico**»: i nuclei e i complessi edilizi identificati nell'insediamento storico quale risulta dal nuovo catasto edilizio urbano (RDL 13 aprile 1939, n. 652 - legge n.1249/1939), che costituiscono la più ampia testimonianza, materiale e immateriale, avente valore di civiltà, del patrimonio culturale della Nazione e la cui tutela è finalizzata a preservare la memoria della comunità nazionale nelle plurali identità di cui si compone e ad assicurarne la conservazione e la pubblica fruizione anche al fine di valorizzare e promuovere l'uso residenziale, sia pubblico che privato, per i servizi e per l'artigianato;
- l) «**degrado**»: le seguenti situazioni, a titolo esemplificativo, non esaustive e non cumulative; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico ed edilizio,

o da incongruenze con il contesto paesaggistico-ambientale e urbanistico, o inadeguati dal punto di vista della sicurezza statica e antisismica, dell'efficienza energetica e dell'impatto ambientale; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, sottoutilizzazione, sovraffollamento o impropria utilizzazione; le aree, gli edifici e i complessi edilizi connotati da condizione di compromissione degli equilibri ecosistemici, dovuta a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli habitat o mancata manutenzione del territorio, ovvero da accertate situazioni di rischio.

Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana (articolo 3). L'architettura istituzionale della rigenerazione urbana si compone del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, delle regioni e province autonome e dei comuni.

Il **Ministero** delle infrastrutture e dei trasporti - Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali esercita l'indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana con specifiche funzioni.

Fermi restando le norme regionali in materia, coerenti con i principi della presente legge e gli effetti già prodotti, le **regioni** e le province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio: sulla base degli obiettivi del PinQua, identificano le priorità di intervento nell'ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio e, in ordine ad essi, individuano le risorse di propria competenza da destinare al finanziamento di interventi di rigenerazione secondo criteri parametrici ovvero con bandi di partecipazione rivolti ai comuni; in base alla specificità del territorio e della legislazione regionale in materia di urbanistica, individuano incentivi e semplificazioni ulteriori rispetto a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi di rigenerazione pubblica e privata ai fini dell'attuazione della presente legge. I **comuni** provvedono alla definizione di alcune attività di programmazione, specificamente indicate nel TU.

In deroga all'articolo 14-*bis* della legge n. 241/1990, per gli interventi disciplinati dal presente articolo si indice la conferenza di servizi semplificata, seguendo alcune modalità.

Programma nazionale per la rigenerazione urbana (articolo 4). Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone di specifici strumenti:

- in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal PNRR, con finanziamenti, modalità e termini ivi previsti;
- a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, da adottare con DPCM, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), sentita la Conferenza unificata. L'attività istruttoria è svolta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Il **Piano nazionale per la rigenerazione urbana** è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture al Documento di economia e finanza (DEF) e contiene alcune specifiche indicazioni.

I programmi di rigenerazione urbana approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano prima della data di entrata in vigore della presente legge mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

Programmazione comunale di rigenerazione urbana (articolo 5). La programmazione comunale di rigenerazione urbana individua gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, resilienza del territorio rispetto ai pericoli naturali, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di sviluppo sociale, ambientale ed economico, di bilancio energetico e idrico, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere, di mobilità sostenibile, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione.

L'articolo individua le condizioni per l'adozione della programmazione comunale che, comunque, va formulata sulla base della perimetrazione effettuata sulla cartografia del Geoportale cartografico catastale dell'Agenzia delle entrate e deve indicare specifiche azioni.

La programmazione comunale individua, altresì, specifici interventi relativi ai sistemi e alle reti di servizi correlati agli interventi di rigenerazione urbana. Nelle more dell'aggiornamento degli strumenti di programmazione urbanistica ai sensi della presente legge sono attuati gli interventi di rigenerazione assentiti o assentibili sulla base di titoli di legittimazione previsti dalla vigente normativa statale o regionale.

Qualità della progettazione e attuazione degli interventi (articolo 6). La progettazione degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana e finanziati a valere sulle risorse pubbliche di cui alla presente legge, qualora non possa essere realizzata dall'amministrazione interessata, è affidata mediante concorso di progettazione. Tale affidamento è finalizzato ad acquisire un'idea progettuale e, successivamente, un progetto di fattibilità tecnica ed economica. Il progetto di fattibilità tecnica ed economica è predisposto secondo le modalità e le indicazioni di cui all'articolo 48, comma 7, quarto periodo, del decreto-legge n. 77/2021, legge n. 108/2021.

La valutazione dell'idea progettuale e del progetto di fattibilità tecnica ed economica è svolta da una commissione di soggetti dotati delle competenze multidisciplinari necessarie per l'analisi di specifici profili dettagliatamente indicati nel comma 2.

I comuni, allo scopo di realizzare la programmazione comunale di rigenerazione urbana e i relativi interventi attuativi, possono avvalersi a titolo di anticipazione delle spese, di quota parte delle risorse del Fondo rotativo per la progettualità.

Gli interventi attuativi della programmazione comunale di rigenerazione urbana destinati a beneficiare del contributo economico del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 10, oltre che delle altre agevolazioni stabilite dalla presente legge, devono assicurare determinate

condizioni, tra cui: il miglioramento di efficienza energetica degli edifici, l'adeguamento sismico per il raggiungimento dei livelli di sicurezza previsti dalle norme tecniche, la realizzazione di aree verdi, il recupero del tessuto produttivo e commerciale.

Qualora in attuazione della programmazione comunale fosse verificata l'impossibilità di rispettare l'obbligo del riuso, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, previa asseverazione del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici. Al fine del pareggio di bilancio non economico dei servizi ecosistemici, nella scelta di localizzazione delle opere, è sempre scelto il suolo a minor qualità di servizi resi.

Disciplina degli interventi diretti privati di rigenerazione urbana (articolo 7). Le disposizioni, anche di dettaglio, contenute nel presente articolo sono attuative dei principi enunciati nella presente legge, operano direttamente nei confronti delle regioni a statuto ordinario prive di legislazione in materia di rigenerazione urbana e concorrono con immediata efficacia con le vigenti disposizioni regionali, ai fini della realizzazione di interventi diretti privati di rigenerazione, in attuazione di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, anche in assenza di programmazione comunale in materia. Sono quindi indicati gli interventi di rigenerazione urbana sempre consentiti anche in deroga alle vigenti previsioni degli strumenti urbanistici e ai relativi documenti ed elaborati. Inoltre, gli interventi diretti privati di rigenerazione urbana devono perseguire determinati obiettivi, tra cui: migliorare lo standard di efficienza energetica degli edifici, favorire il consolidamento antisismico e migliorare l'isolamento acustico.

All'interno dei centri storici e degli agglomerati urbani di valore storico, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente nell'ambito della programmazione comunale (articolo 5) e, nelle more della sua adozione, di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati approvati o da approvare ai sensi della vigente legislazione regionale.

Gli interventi di rigenerazione di ambiti urbani a totale carico dei privati possono essere presentati da promotori privati anche in assenza della programmazione comunale di cui all'articolo 5 e sono realizzabili previo rilascio del permesso di costruire convenzionato previsto dall'articolo 28-bis del DPR n. 380/2001 e dalle eventuali disposizioni regionali in materia, sulla base di un progetto unitario esteso all'intero ambito.

Partecipazione delle comunità locali (articolo 8). Le regioni, le province autonome di Trento e di Bolzano, le città metropolitane e i comuni singoli o associati disciplinano le forme e i modi per assicurare la partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali *web* informativi e forme di dibattito pubblico.

Nei provvedimenti approvativi dei programmi comunali di rigenerazione urbana devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali.

Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi (articolo 9). I proventi derivanti dai titoli abilitativi edilizi e dall'applicazione delle sanzioni previste dal TU in materia edilizia (DPR n. 380/2001), nonché i contributi ai comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dall'applicazione delle agevolazioni di cui all'articolo 3, comma 4, lettera *d*), sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non comportano nuovo consumo di suolo, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici o comunque aventi valenza storico testimoniale e a interventi di riuso.

Fondo nazionale per la rigenerazione urbana (articolo 10). È istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato «Fondo», con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2024, 100 milioni di euro per gli anni 2025 e 2025 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 al 2037. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, comma 1, lettera *b*).

Le risorse del Fondo sono destinate annualmente in modo vincolato per il finanziamento degli interventi ricompresi nella programmazione comunale di rigenerazione urbana, comprendendo determinate spese ammissibili, tra cui: spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana; spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano e tra i comuni capoluogo, con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, su proposta del CIPU, previa intesa in sede di Conferenza unificata, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizza.

Incentivi economici e fiscali (articolo 11). Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, aggiornano le tabelle parametriche relative: agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 16, comma 4, del DPR n. 380/2001; al costo di costruzione per i nuovi edifici di cui all'articolo 16, comma 9, del DPR n. 380/2001.

L'articolo riguarda anche: i criteri per l'aggiornamento delle tabelle; esclusioni pagamento IMU e TARI per gli immobili fino alla conclusione degli interventi previsti nella programmazione comunale di rigenerazione urbana; l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale; detrazioni IRPEF.

Al fine di promuovere il riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente, nonché la maggiore efficienza, sicurezza e sostenibilità dello stesso, i comuni possono elevare, in modo progressivo, le aliquote dell'IMU previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da

oltre cinque anni; lo stesso possono fare le regioni con l'aliquota addizionale dell'IRPEF. L'aliquota può essere elevata fino ad un massimo dello 0,2 per cento, anche in deroga ai limiti previsti dall'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge n. 160/ 2019.

Semplificazioni (articolo 12). L'approvazione dei piani e programmi di rigenerazione urbana, anche tramite accordo di programma, comporta la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti, agli effetti del testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR n. 327/2001), fatte salve le disposizioni regionali in materia.

Apportate modifiche all'articolo 12 (*atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità*), comma 1, del DPR n. 327/2001

Nel caso in cui gli interventi di rigenerazione urbana previsti dalla presente legge, ivi inclusi quelli di cui all'articolo 7, comportino un aumento del carico urbanistico correlato all'incremento volumetrico o di superficie o alla modifica della destinazione d'uso, si applicano le specifiche disposizioni previste dall'articolo in esame.

La percentuale di riduzione della dotazione obbligatoria di parcheggi può essere elevata fino al 90 per cento nelle aree servite da snodi del trasporto rapido di massa. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal comun all'implementazione della mobilità collettiva e leggera.

Modifiche al TU di cui al DPR n. 380/2001 (articolo 13). Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia sono apportate modifiche ai seguenti articoli:

all'articolo 2-bis (*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*); all'articolo 3 (*Definizioni degli interventi edilizi*); all'articolo 10 (*Interventi subordinati a permesso di costruire*); all'articolo 23-bis (*Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori*); all'articolo 23-ter (*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*).

Copertura finanziaria (articolo 14). Agli oneri relativi all'istituzione del Fondo nazionale per la rigenerazione urbana - pari a 50 milioni di euro per il 2024, 100 milioni di euro per gli anni 2025 e 2026 e 300 milioni di euro annui per ciascuno degli anni dal 2027 e al 2037 - si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo per interventi strutturali di politica economica.

Per il PD il testo base non rispecchia il contenuto degli otto disegni di legge abbinati, e, in particolare, dei due disegni di legge presentati dal Gruppo, e non risolve le criticità segnalate nel corso delle audizioni.

Per tale motivo, il Partito democratico ha deciso di presentare un numero significativo di emendamenti. In particolare, occorre *ampliare l'orizzonte di ciò che si intende per rigenerazione urbana*, con un irrinunciabile riferimento alla ratifica della Convenzione di New York sui diritti delle persone con disabilità, e all'esigenza di garantire la mobilità e l'accessibilità per tutti. Occorre inoltre dare risposte a quelle zone, in particolare le



periferie delle grandi aree urbane, che soffrono a causa della rarefazione dei processi economici e del degrado che ne deriva.

Segnalata anche la necessità di definire i principi fondamentali della materia e di individuare i compiti affidati ai diversi livelli istituzionali e le risorse, in quanto, in una materia di legislazione concorrente, è necessario individuare il quadro nazionale al fine di evitare che le leggi regionali vadano tutte in direzioni diverse.

Anche **FdI** ha chiesto di introdurre il riferimento alla legge di ratifica della Convenzione di New York sui diritti delle persone con disabilità, alla diffusione di nuove tecnologie per il conseguimento di risparmi energetici e di riqualificazione ambientale volti alla forte riduzione dei consumi e di utilizzo del suolo, così come occorre affrontare i temi della riduzione delle disuguaglianze sociali e del superamento delle condizioni di emarginazione, degrado e fragilità sociale.

Per il **M5S** qualsiasi discorso sulla rigenerazione urbana deve necessariamente partire dal *divieto di consumo di nuovo suolo*, che è una risorsa limitata e sostanzialmente non rinnovabile, essendo necessari tempi lunghissimi per ricostituirla. Una volta vietato il consumo di nuovo suolo, la rigenerazione urbana diventa l'unica modalità per intervenire. Per tale motivo non è condivisibile il principio di premialità, specie con riferimento all'ampliamento delle superfici, in quanto esso comporta inevitabilmente il consumo di nuovo suolo. Sollevate anche perplessità sulle sovrapposizioni tra il testo unificato in materia di rigenerazione urbana e il c.d. ddl "Salva Milano" che si occupa anch'esso in qualche modo di gestione del territorio.

Audizioni

ottobre 2024

[Memoria ANCE](#)

[Memoria ANCI](#)

[Memoria ASviS](#)

[Confedilizia](#)

[Confcommercio](#)

[OICE](#)

[Federdistribuzione](#)

[UNITEL](#)

[Carteinregola](#)

[Consiglio Nazionale dei Geologi](#)

[ASPESI - Unione immobiliare](#)

[Green Building Council Italia](#)

[Confartigianato e CNA](#)

[Forum Nazionale Salviamo il Paesaggio - Difendiamo i territori](#)

[Confindustria](#)

[A.D.S.I - Associazione Dimore Storiche Italiane](#)

[prof. Alberto Roccella](#)

[La Fenice Urbana](#)

ottobre 2023

[ANCE](#)
[CNA - Confartigianato Imprese](#)
[Conferenza delle Regioni e delle Province autonome](#)
[ANCI](#)
[Confcommercio](#)
[Confindustria Assoimmobiliare](#)
[Forum Nazionale Salviamo il Paesaggio](#)
[AUDIS](#)
[UNITEL](#)
[WWF](#)
[OICE](#)
[FEDERDISTRIBUZIONE](#)
[Associazione TES](#)
[Professoressa Azzellino](#)
[La Fenice Urbana](#)

C1987/S1309 - Interpretazione autentica in materia urbanistica ed edilizia

Nel mese di novembre del 2024, è stato approvato dalla Camera, l'AC1987, ora all'esame del Senato ([AS1309](#)) – c.d. “Salva Milano” - recante disposizioni finalizzate a risolvere il contrasto, generatosi nella giurisprudenza amministrativa, circa la corretta interpretazione dell'articolo 41-quinquies, primo comma, della legge urbanistica (L. 1150/1942) e del numero 2 dell'art. 8 del D.M. n. 1444/1968, che individuano i limiti di volumi e altezza delle costruzioni nell'ambito del territorio comunale urbanizzato. Nella seduta del 28 gennaio 2025 al Senato, si sono svolte le audizioni in videoconferenza del Sindaco di Milano e di rappresentanti di ANCI (Associazione Nazionale Comuni Italiani), [ANCE](#) (Associazione Nazionale Costruttori Edili) e RPT (Rete Professioni Tecniche). Il 4 febbraio sono stati sentiti, tra gli altri: [INU](#) - Istituto nazionale di urbanistica; SIU - Società italiana urbanisti; Rete dei comitati della Città metropolitana di Milano; Italia Nostra. Nella seduta dell'11 febbraio audita, tra gli altri, [Legambiente](#). Per saperne di più: il [video della seduta del 28 gennaio 2025](#); il [documento consegnato dall'ANCE](#); il [video della seduta del 4 febbraio 2025](#).

C1632/S1294 - Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità

Il 6 novembre 2024 è stato approvato dalla Camera l'AC1632 ora all'esame del Senato ([AS1294](#)) “Legge quadro in materia di ricostruzione post-calamità”, al quale potranno essere presentati emendamenti entro il 18 febbraio, ore 12, in Commissione ambiente.

L'**articolo 25** prevede che una quota degli stanziamenti disposti su base annuale per i singoli eventi calamitosi, nel limite massimo del 4 per cento degli stanziamenti medesimi, possa essere destinata - nel quadro di un programma di sviluppo approvato dal Commissario straordinario - a **interventi volti a evitare fenomeni di spopolamento** e a **promuovere**



lo sviluppo economico e sociale nei territori colpiti dagli eventi calamitosi.

Nel mese di gennaio 2025 sono stati ascoltati, tra gli altri: [ANAC](#); [Fondazione Inarcassa](#); Capo Dipartimento Casa Italia; [RPT](#) - Rete Professioni Tecniche; [ANCE](#); [Conferenza delle Regioni](#) e delle Province Autonome; [UPI](#); [ANCI](#); INGV - Istituto nazionale di geofisica e vulcanologia; Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione sisma 2016; Ufficio speciale per la ricostruzione dei Comuni del cratere; Ufficio speciale per la ricostruzione de L'Aquila; Coordinatore dei Sindaci dei Comuni del cratere sisma 2009; Capo Dipartimento Protezione Civile ([video 1](#)). Auditi anche [ASviS](#) - Alleanza per lo sviluppo sostenibile, Green Building Council, Italia Nostra ([video](#))

Va considerato, come ha fatto notare **ANAC**, che "la ricostruzione non mira solamente a ripristinare, o non dovrebbe mirare solamente, a ripristinare il vecchio, ma anche dare una spinta per l'innovazione dei territori che non sono coinvolti: usare i fondi della ricostruzione anche come un'occasione per spingere verso l'innovazione e l'attrattività di quei territori è qualcosa di estremamente utile".

Anche Fondazione **INARCASSA** ha sostenuto che occorre agire preliminarmente con risorse economiche adeguate nella fase di messa in sicurezza del territorio (rischio idrogeologico e vulcanico) e del patrimonio edilizio (rischio sismico). Occorre promuovere una "**logica programmatica**" efficace, alimentata economicamente da un Piano generale di prevenzione sismica che punti ad una serie di elementi essenziali, tra cui l'individuazione degli ambiti prioritari di intervento a partire dalla conoscenza dello stato attuale di degrado e di sicurezza statica degli edifici. "Occorre una visione di lungo termine con un approccio integrato che preveda non solo la messa in sicurezza, ma anche la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente con un investimento, secondo le stime, di circa 219 miliardi di euro, distribuiti su 30 anni. Investire oggi significa non solo prevenire perdite economiche future ma anche garantire la sicurezza dei cittadini".

Secondo **ASviS**, il ddl dovrebbe meglio integrare nella sua struttura e nelle sue prescrizioni la priorità n. 4 del **Quadro di Sendai per la riduzione del rischio disastri**, documento che l'Italia ha sottoscritto nel 2025 in sede di Nazioni Unite, specificamente il **principio del "Ricostruire meglio"** (*Build back better*) sul quale gli auditi si sono soffermati in particolare.

In merito alla **valutazione ambientale**, l'art.8 comma 2 del DDL prevede espressamente che "gli strumenti urbanistici attuativi sono esclusi dalla valutazione ambientale strategica (VAS) e dalla verifica di assoggettabilità alla VAS." Una prescrizione in netta contraddizione con il principio del "Ricostruire meglio" sopra citata, che invece andrebbe rafforzata, integrando i principi DNSH con un approfondimento delle condizioni locali esogene ed endogene determinanti il disastro occorso, nonché quelle da esso determinate. Ulteriori suggerimenti di integrazione sono stati avanzati con riferimento a quanto indicato all'art.8 comma 8 che dovrebbe in particolare definire dei livelli prestazionali non inferiori a quanto stabilito

dalle norme europee, e di riflesso nazionali, quali le nuove Direttive EPBD (**Case Green**), le fonti energetiche rinnovabili, l'efficienza energetica e il regolamento europeo per il ripristino della natura. Sarebbe auspicabile che, in caso di ricostruzione e ristrutturazione edilizia significativa, siano rispettate il livello prestazionale e le prescrizioni della Direttiva EPBD.

La ricostruzione post sisma, dunque, come **un'opportunità per il recupero del "disabitato", per rigenerare i territori e creare occasioni di sviluppo economico e recupero sociale**. A tale proposito, si menziona l'articolo 11 del **d.l. n. 78/2015** (legge di conversione n. 125/2015) il cui comma 7-bis, al fine di evitare che la presenza di edifici diruti possa rallentare o pregiudicare il rientro della popolazione negli altri edifici e per favorire la valorizzazione urbanistica e funzionale degli immobili ricadenti nei borghi abruzzesi, sono state estese le previsioni dell'articolo 67-quater, comma 5, del decreto-legge n. 83/2012 (si tratta del riconoscimento di un contributo per la riparazione e per il miglioramento sismico per le unità immobiliari private diverse da quelle adibite ad abitazione principale ubicate nel centro storico del capoluogo del comune de L'Aquila, distrutte o danneggiate dal sisma 2009) anche ai **centri storici** delle frazioni del comune de L'Aquila e degli altri comuni del cratere, limitatamente agli immobili che in sede di istruttoria non risultino, alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto-legge, già oggetto di assegnazione di alcuna tipologia di contributo per la ricostruzione o riparazione dello stesso immobile la cui condizione di inagibilità, anche pregressa al sisma del 2009, ma purché documentata con scheda AeDES, non garantisce la **salvaguardia della pubblica incolumità** al fine della completa fruizione degli spazi pubblici e degli altri immobili riparati.

La norma **potrebbe essere estesa anche ai comuni fuori cratere** abruzzesi, ma anche **alle altre regioni** colpite da simili calamità, rispondendo all'esigenza di porre rimedio, da un lato, alla necessità ed urgenza di evitare ulteriori danni, oltre a quelli già causati dai simi del 2009 e 2016 ed ad essi conseguenti, e, dall'altro, ad alcune lacune normative registratesi nel corso degli anni nell'ambito della disciplina della ricostruzione post sisma aprile 2009 in Abruzzo. Si tratta di problematiche che stanno **ostacolando il ripristino del tessuto urbano** di molti comuni e che, se non risolte, potrebbero portare in molti casi al **blocco delle attività di ricostruzione**. Un problema pratico nato dopo il ricorso alla categoria dell'**aggregato edilizio**, ossia dover gestire edifici dichiarati inagibili per lesioni precedenti al sisma dalle squadre di ricognizione dei danni, spesso formate per l'urgenza da tecnici provenienti da altre regioni, non edotte delle caratteristiche del territorio e intervenute in molti casi a distanza di mesi dall'evento sismico. A questo tipo di inagibilità pregressa si aggiungono inoltre tutti quei **casi di immobili diruti o i cui numerosi proprietari sono irrintracciabili per i motivi più vari, spesso di natura ereditaria**. Inoltre, il più delle volte si tratta di **unità immobiliari private diverse da quelle adibite ad abitazione principale** (che nella

ricostruzione hanno la priorità), ma che possono essere pericolose laddove ricorra un'inagibilità di tipo E.

Questa realtà è stata constatata inizialmente dal Comune de L'Aquila tanto che, per evitare di bloccare il recupero del centro storico della città, sono state adottate norme apposite come quelle previste dall'art. 67-quater del d.l. n. 83/2012 (legge di conversione n. 134/2012) e successivamente dall'art. 11 del decreto-legge n. 78/2015 (legge di conversione n. 125/2015), che hanno esteso quelle disposizioni ai centri storici dei comuni del cratere. La norma è stata poi modificata nel 2023, disponendo che il contributo per la riparazione e per il miglioramento sismico (già previsto dall'art. 67-quater e dall'art. 11 citati) fosse esteso a quegli immobili la cui condizione di inagibilità, anche pregressa al sisma del 2009 e documentata con scheda AeDES, non garantisse la salvaguardia della pubblica incolumità al fine della completa fruizione degli spazi pubblici e degli altri immobili riparati.

Queste disposizioni, tuttavia, hanno creato una **disparità tra comuni dello stesso territorio**, in termini di tutela della pubblica incolumità che varrebbe solo per il Comune de L'Aquila e per i Comuni del cratere.

Se l'interesse del legislatore è quello di preservare l'incolumità pubblica dei cittadini e pertanto è il criterio in base al quale si dispone l'estensione del diritto al contributo per la ricostruzione, non appare comprensibile l'esclusione dei **comuni fuori del cratere e delle aree esterne alle perimetrazioni dei centri storici**. La conseguenza di questa discriminazione lascerebbe sulle spalle dei privati (a volte non individuabili) o delle amministrazioni comunali (già con insufficienti risorse per espletare le funzioni ordinarie) il recupero del territorio e soprattutto dei centri storici, esponendo peraltro altri soggetti (pubblici e privati), nonché le persone fisiche, ai danni derivanti dai prevedibili crolli degli edifici abbandonati. Tanto è poco chiara l'applicazione della norma che in alcuni casi, pur di non bloccare la ricostruzione, **i consorzi e i tecnici hanno adito la giustizia amministrativa** risolvendo in sede giudiziaria l'applicazione della norma (vedi TAR).

La normativa suddetta contraddice peraltro un principio ormai acclarato in materia di **rigenerazione urbana e di sviluppo delle aree montane**.

E' evidente che il mancato completo recupero dei centri storici anche dei comuni fuori cratere (115 comuni in Abruzzo, ad es.) comporterà non solo una riduzione di valore del patrimonio edilizio pubblico e privato nelle zone interessate, ma anche una riduzione della qualità della vita, del decoro del tessuto urbano con il facile innesto di sacche di emarginazione e fragilità sociale.

Il **recupero e la valorizzazione dei centri storici** avviene anche attraverso l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico in zone ad alto rischio, **prevenendo dunque l'impiego di più ingenti risorse pubbliche a fronte di analoghi e successivi eventi calamitosi**.

L'estensione del diritto al contributo consentirebbe anche il rispetto, **nell'ottica della rigenerazione urbana**, degli obiettivi di: qualità urbana e architettonica, efficienza e razionalizzazione della vita urbana, sviluppo

turistico, riuso del patrimonio edilizio, contenimento del consumo di nuovo suolo, valorizzazione degli spazi pubblici, salvaguardia dei centri storici e del verde urbano.

L'estensione della norma sul contributo per la ricostruzione post sisma si incardina anche nella visione del ddl Calderoli C2126/S1054 (Disposizioni per il **riconoscimento e la promozione delle zone montane** attualmente all'esame della Commissione bilancio della Camera), destinato a riconoscere e promuovere lo sviluppo delle zone montane, la cui crescita economica e sociale costituisce un obiettivo di interesse nazionale.

Attività parlamentare

Nel mese di ottobre 2023 è stato presentato presso la Commissione ambiente della Camera l'[AC1179](#) che presenta disposizioni per il **contenimento del consumo di suolo** e la **rigenerazione urbana**. La proposta di legge è volta ad introdurre determinati principi, avviare una riduzione progressiva del consumo di suolo, impedire la possibilità di incrementare il consumo di suolo rispetto a quello già programmato ed incrementare il contributo per il permesso di costruire in caso di nuovo consumo di suolo.

Per interventi volti a favorire la rigenerazione urbana e l'housing sociale, sono state adottate determinate [misure previste nel PNRR](#) e nel [Fondo nazionale complementare al PNRR](#) (D.L. 59/2021).

La Corte dei conti con la [delibera 59/2024](#) "Relazione semestrale PNRR (I° semestre 2024 - II° semestre 2024)", pubblicata nel mese di dicembre 2024, con dati aggiornati al 31 ottobre 2024, evidenzia che l'edilizia residenziale pubblica e quella sociale, costituenti il principale strumento in grado di incidere sul problema della tensione abitativa e del disagio soprattutto dei ceti più poveri, raccolgono nel PNRR risorse contenute, rientranti prevalentemente nel Piano innovativo per la qualità dell'abitare, c.d. PINQuA (2,8 miliardi), ai quali si aggiunge la dotazione del Piano Nazionale Complementare per la misura Sicuro, verde e sociale (2 miliardi). Tali misure puntano soprattutto alla riqualificazione e alla manutenzione, più che a un incremento dello stock mediante nuove costruzioni, non sfruttando appieno l'occasione del PNRR per aumentare gli sforzi di edificazione di nuovi alloggi. Sotto il profilo attuativo si evidenziano ritardi per molti progetti, in particolare nei casi in cui la realizzazione risulta maggiormente complessa (ovvero, quando si tratta di opere pubbliche). Prendendo a riferimento i progetti rientranti nel PINQuA, che rappresenta la misura del Piano più strettamente connessa alla questione abitativa, oltre un terzo di essi presenta dei ritardi rispetto alla rispettiva programmazione temporale; inoltre, circa l'80 per cento di tali ritardi si concentra nelle fasi precedenti l'avvio dei lavori.

I FONDI ITALIANI

Al fine di favorire gli investimenti in progetti di **rigenerazione urbana**, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale sono stati assegnati contributi per investimenti nel limite complessivo di 300 milioni di euro per l'anno 2022 (art. 1, commi 534-537, legge di bilancio 2022, L. n. 234/2021), ai **comuni, con popolazione inferiore a 15.000 abitanti** che, in forma associata, presentano una popolazione superiore a 15.000 abitanti. In tale ambito, il Ministero dell'interno ha pubblicato il [D.M. del 19 ottobre 2022](#) che presenta [l'elenco](#) delle domande trasmesse dai comuni e le [assegnazioni](#) di contributi per 296,3 milioni per l'anno 2022.

Inoltre, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, è stato istituito un **fondo** per investimenti di **rigenerazione urbana** a favore dei **comuni con popolazione inferiore a 15 mila abitanti**, con una dotazione complessiva per il biennio 2025-2026 pari a **235 milioni di euro**. Il compito di individuare i criteri di riparto del fondo e le modalità di utilizzo delle risorse è demandato ad un decreto ministeriale da adottare entro il 30 giugno 2023, assicurando in ogni caso l'attribuzione delle risorse in proporzione al fabbisogno espresso da ciascuna regione, anche tenendo conto delle risorse assegnate dal richiamato art. 1, comma 534 della legge di bilancio 2022 (art. 14-quinquies del D.L. 176/2022).

Le risorse del suddetto fondo (per un importo pari a 115 milioni di euro per l'anno 2025 e a 120 milioni di euro per l'anno 2026) sono state assegnate ai comuni colpiti da eventi alluvionali relativi alle dichiarazioni di stato di emergenza deliberate dal Consiglio dei ministri il 28 agosto 2023, in proporzione alla quantificazione dei danni subiti (D.L. 104/2023, art. 23, comma 1-ter). I criteri e le modalità di riparto delle somme assegnate ai comuni sono state definite dal [Decreto 20 settembre 2024](#).

A seguito della decisione di esecuzione del Consiglio UE – ECOFIN dell'8 dicembre 2023, per mezzo della quale si è proceduto all'approvazione della revisione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) italiano ([PNRR](#) modificato), la **Misura M2C4I2.2**, all'interno della quale confluivano le risorse (art. 1, comma 29, della legge n.160/2019 (**Piccole opere**) e art. 1, comma 139 e seguenti, della legge n.145/2018 (**Medie opere**), è stata stralciata dal Piano, fermo restando il finanziamento degli interventi a valere sulle risorse nazionali stanziata a legislazione vigente.

Per stabilizzare i contributi a favore dei **piccoli comuni** allo scopo di potenziare gli investimenti per la messa in sicurezza di scuole, strade, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche a beneficio della collettività, nonché per gli interventi di efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile, a decorrere dall'anno 2021 è stato autorizzato, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, l'avvio di un programma pluriennale per la realizzazione degli

interventi per l'assegnazione a ciascun **comune con popolazione inferiore a 1.000 abitanti** un contributo di pari importo, nel limite massimo di 160 milioni di euro per l'anno 2021, 168 milioni di euro per ciascuno degli anni 2022 e 2023, 172 milioni di euro per l'anno 2024, 140 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2025 al 2030, 132 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e 160 milioni di euro a decorrere dall'anno 2034 (art. 30, comma 14-bis, D.L. 34/2019 e successive mod.). L'autorizzazione di spesa prevista è stata dapprima ridotta, nelle misure pari, rispettivamente, a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2024 e 2025 ed a 44 milioni di euro per l'anno 2024, 14 milioni di euro per l'anno 2025 e 26 milioni di euro per l'anno 2027 (art. 1, commi 484 e 510 della legge di bilancio 2024 - L. n. 213 del 2023) e, successivamente, ridotta di ulteriori 115,5 milioni per l'anno 2025, di 139,5 milioni per l'anno 2026, di 113,5 milioni per l'anno 2027, di 139,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2028 al 2030, di 132 milioni per ciascuno degli anni dal 2031 al 2033 e di 160 milioni annui a decorrere dall'anno 2034 (art. 1, comma 798 della legge di bilancio 2025). In sostanza, risulta azzerata l'autorizzazione di spesa prevista per il periodo 2025-2034.

Con l'art. 1, commi 44-46 della legge di bilancio 2020 - L. 160/2019 è stato istituito e disciplinato un **fondo per investimenti a favore dei comuni**, collocato nello stato di previsione del Ministero dell'interno e avente una dotazione complessiva di 4 miliardi di euro (400 milioni per ciascuno degli anni 2025-2034), destinato al rilancio degli investimenti per lo sviluppo sostenibile e infrastrutturale del Paese, in particolare nei settori di spesa dell'edilizia pubblica, inclusi manutenzione e sicurezza ed efficientamento energetico, della manutenzione della rete viaria, del dissesto idrogeologico, della prevenzione del rischio sismico e della valorizzazione dei beni culturali e ambientali. Successivamente, le risorse del fondo sono state **ridotte per 285 milioni di euro per l'anno 2025** e per 280 milioni di euro per l'anno 2026, ed è stato introdotto un vincolo di assegnazione delle risorse, pari ad almeno il 40% delle risorse, a favore degli enti locali del Mezzogiorno (art. 28, commi 4 e 6, D.L. 17/2022). Ulteriori riduzioni sono state operate dall'art. 14-quinquies, comma 3, del D.L. 176/2022 (115 milioni di euro per l'anno 2025 e 120 milioni per il 2026) e dall'art. 1, comma 8, lett. e), del D.L. 19/2024 (400 milioni di euro per ciascuno degli anni 2027 e 2028 e 260 milioni per l'anno 2029). Di conseguenza, le risorse complessive del fondo in questione ammontano a 2.140 milioni di euro (140 milioni per il 2029 e 400 milioni per ciascuno degli anni 2030-2034). Da ultimo, il Fondo in questione è stato soppresso (art. 1, comma 801 della legge di bilancio 2025).

Per la **progettazione definitiva ed esecutiva** (art. 1, commi 51 e ss. legge di bilancio 2020 - L. n. 160/2019) relativa ad interventi di messa in sicurezza del territorio a rischio idrogeologico, di messa in sicurezza ed efficientamento energetico delle scuole, degli edifici pubblici e del patrimonio degli enti locali, nonché per investimenti di messa in sicurezza

di strade (nel limite di 85 milioni di euro per l'anno 2020, di 128 milioni di euro per l'anno 2021, di 320 milioni di euro per l'anno 2022, di 350 milioni di euro per l'anno 2023 e di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2024 al 2031), è stato adottato il [decreto del Ministero dell'interno del 28 ottobre 2022](#) con il quale è stata disposta l'assegnazione ([Allegato I](#) del D.M. 28 ottobre 2022) di ulteriori risorse finanziarie, previste per il 2023, pari a complessivi 350 milioni di euro, finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, di cui all'[allegato 1](#) al [decreto interministeriale 10 giugno 2022](#), individuati dalla posizione n. 1783 alla posizione n. 4007, con esclusione delle richieste per le quali gli enti titolari non hanno manifestato interesse. Per l'anno 2024, con il [decreto ministeriale del 17 aprile 2024](#) sono state ammesse a finanziamento le richieste classificate dalla posizione n.1 alla posizione n.1.494 della graduatoria prevista nell'allegato al medesimo decreto per un importo pari a 300 milioni.

L'articolo 1, comma 53-ter, della legge di bilancio 2020 (L. n.160 del 2019), come integrato dall'articolo 16, comma 3, del D.L. 115/2022, ha previsto, relativamente al contributo in esame, che le risorse assegnate agli enti locali per l'anno 2023 ai sensi del comma 51 sono finalizzate allo scorrimento della graduatoria dei progetti ammissibili per l'anno 2022, a cura del Ministero dell'interno, nel rispetto delle disposizioni di cui ai commi da 53-bis a 56. L'art. 1, comma 779 della legge di bilancio 2023 (L. n. 197 del 2022) ha introdotto il comma 51-ter all'art. 1 della richiamata legge di bilancio 2020, al fine di incrementare le risorse assegnate agli enti locali di 50 milioni per l'anno 2023 e di 100 milioni per ciascuno degli anni 2024 e 2025.

L'intervento in questione è stato ridotto di 40 milioni per l'anno 2022 (art. 28 D.L. 17/202) e di **200 milioni di euro per l'anno 2025 e di 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2026 al 2031** (art. 1, comma 799, lett. b), legge di bilancio 2025- L. n. 207/2024).

Nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, è stato istituito il [Fondo per la progettazione degli enti locali](#), destinato al finanziamento della redazione dei **progetti di fattibilità tecnica ed economica** e dei **progetti definitivi** ed esecutivi degli enti locali per opere destinate alla messa in sicurezza di edifici e strutture pubbliche, con una dotazione di 30 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2030 (art. 1, comma 1079 della legge di bilancio 2018). Da ultimo, tale fondo è stato definanziato per un importo complessivo di 89,9 milioni di euro (29,93 milioni per l'anno 2025, 29,97 milioni per il 2026 e 30 milioni per il 2027; art. 1, comma 802, lettera b) legge di bilancio 2025).

Per il finanziamento di iniziative di **assistenza tecnica specialistica** in favore dei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti rivolte ad assicurare l'efficace e tempestiva attuazione degli interventi previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza (**PNRR**), nello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze è stato istituito un **Fondo** con una

dotazione di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026 (art. 1, comma 780, legge di bilancio 2023- L. n. 197/2022).

Contributi delle regioni ai comuni

Al fine di favorire gli investimenti, sono assegnati alle **regioni** a statuto ordinario contributi, nel limite complessivo di 4,3 miliardi di euro, per il periodo 2021-2034, per **investimenti per la progettazione e per la realizzazione di opere pubbliche** per la messa in sicurezza degli edifici e del territorio, per interventi di viabilità e per la messa in sicurezza e lo sviluppo di sistemi di trasporto pubblico anche con la finalità di ridurre l'inquinamento ambientale, per la rigenerazione urbana e la riconversione energetica verso fonti rinnovabili, per le infrastrutture sociali e le bonifiche ambientali dei siti inquinati, nonché per altri investimenti, nel limite complessivo di 135 milioni di euro per l'anno 2021, di 435 milioni di euro per l'anno 2022, di 424,5 milioni di euro per l'anno 2023, di 524,5 milioni di euro per l'anno 2024, di 124,5 milioni di euro per l'anno 2025, di 259,5 milioni di euro per l'anno 2026, di 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, di 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e di 200 milioni di euro per l'anno 2034 (art. 1, comma 134, Legge di bilancio 2019 - L. n. 154/2018, come modificato dall'art. 1, comma 809, lett. a), della legge di bilancio 2021 - L. n. 178/2020). Le suddette risorse sono state ridotte di 210,5 milioni per ciascuno degli anni dal 2023 al 2033 (art. 39, comma 14-octies, D.L. 162/2019). I suddetti contributi per gli investimenti sono assegnati per almeno il 70 per cento, per ciascun anno, dalle regioni a statuto ordinario ai comuni del proprio territorio (art. 1, comma 135, legge di bilancio 2019)

Successivamente, il periodo di assegnazione dei contributi è stato ridefinito fino al 2026 (in luogo del 2034) (art. 1, comma 797, lett. a), Legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024). La riduzione delle risorse assegnate nel periodo 2027-2034 ammonta a 304,5 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2027 al 2032, 349,5 milioni di euro per l'anno 2033 e 200 milioni di euro per l'anno 2034, per complessivi 2,4 miliardi di euro (di cui il 70% era la quota assegnata ai comuni).

Al fine di consentire la programmazione e il finanziamento di interventi per la rinaturalizzazione di suoli degradati o in via di degrado in ambito urbano e periurbano, è stato istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, il **Fondo per il contrasto del consumo di suolo**, con la dotazione di 10 milioni per l'anno 2023, di 20 milioni di euro per l'anno 2024, di 30 milioni di euro per l'anno 2025 e di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2026 e 2027.

Con un decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, saranno definiti i criteri per il riparto del fondo a favore delle regioni e delle province autonome (art. 1, commi 695-696 Legge di bilancio 2023, L. n. 197/2022).

In tema di **rigenerazione urbana e risanamento ambientale**, si prevede che un **Commissario straordinario del Governo** approvi, anche per stralci o parti funzionali, un programma di rigenerazione urbana per

determinate aree di rilevante interesse nazionale e la possibilità per la società **Arexpo S.p.A.** di stipulare accordi quadro, con le amministrazioni pubbliche e con le relative società in house, società controllate e società partecipate, che sono anche amministrazioni aggiudicatrici, per interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano dell'insediamento, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. (art. 52, commi 4 e 5, del D.L. 13/2023).

In tale ambito, la Camera dei deputati ha pubblicato, in collaborazione con il Cresme, nel mese di giugno del 2022 il dossier su "[Le politiche di rigenerazione urbana - Prospettive e possibili impatti](#)", che reca una **ricostruzione dei profili ordinamentali, normativi e giurisprudenziali in materia** di rigenerazione urbana e una valutazione di impatto degli investimenti in rigenerazione urbana.

Si prevede altresì che il **Dipartimento** per le **politiche di coesione e per il Sud** della Presidenza del Consiglio dei ministri, sentiti i Comuni capoluogo delle Città metropolitane, provvede ad **individuare iniziative** per il **sostegno della rigenerazione urbana**, il contrasto al disagio socio-economico e abitativo nelle periferie, la mobilità «green», l'inclusione e l'innovazione sociale, con particolare riguardo alle iniziative complementari agli interventi previsti nella Missione 5, Componente 2, investimenti 2.1 e 2.2 del PNRR (art. 32 del D.L. 60/2024).

Programmi del PNRR

Nel **nuovo PNRR** sono previste misure nella Missione 5, Componente 2, per complessivi 8,3 miliardi (in diminuzione rispetto ai 11,2 miliardi di euro del PNRR originario), volte a favorire, tra l'altro, i seguenti interventi:

- **Progetti di rigenerazione urbana**, per la **riduzione di situazioni di emarginazione e degrado sociale** (M5C2-2.1) del Ministero dell'interno per un importo di 2,0 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026 (3,3 miliardi del PNRR approvato con [decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021](#), poi revisionato a seguito della [decisione del Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023](#), su cui successivamente è intervenuto l'art. 35, comma 1 del D.L. 19/2024). In tale ambito, si prevedono due differenti procedure per l'utilizzo delle somme stanziare, distinguendo gli interventi inclusi nel PNRR da quelli non rientranti in tale piano e, dall'altro, a individuare le procedure e i termini da rispettare per la realizzazione degli interventi (per approfondire, vedi [art. 8-ter, comma 1, D.L. 113/24](#)).

Con il [DPCM del 21 gennaio 2021](#), sono stati assegnati ai comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti, non capoluogo di provincia, ed i comuni capoluogo di provincia o sede di città metropolitana contributi per investimenti in **progetti di rigenerazione urbana** (**ex art. 1, commi 42 e 43 della legge di bilancio 2020** - Legge 29 dicembre 2019, n. 160); con il [D.M. 30 dicembre 2021](#), sono stati previsti contributi ai comuni da destinare a investimenti in progetti di rigenerazione urbana anni 2021-2026 per 3,4 miliardi; con il [D.M. 21 febbraio 2022](#), sono state definite le

modalità per la presentazione delle richieste di contributi, per l'annualità 2022, per i descritti investimenti; con il D.L. 17/2022 è stato autorizzato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate dal D.M. 30 dicembre 2021 e autorizzata la spesa complessiva di 905 mln. di euro per il periodo 2022-2026 (art. 28 D.L. 17/2022). Con il [D.M. 4 aprile 2022](#) è stato effettuato lo scorrimento della graduatoria delle opere ammissibili e non finanziate del D.M. 30 dicembre 2021 ed erogati, per tali progetti, contributi pari a circa 901 milioni. Complessivamente, le risorse assegnate per investimenti di rigenerazione urbana, sono, dunque, pari a 4,3 miliardi, di cui almeno il 40 per cento delle risorse allocabili territorialmente alle regioni del Mezzogiorno.

Le risorse per il periodo 2027-2030 sono state ridotte per complessivi 800 milioni (art., comma 799, lett. a), legge di bilancio 2025 - L. n. 207/2024) In tema, la Corte dei Conti ha pubblicato la [deliberazione n. 24/2023](#) del 16 febbraio 2023 e la [deliberazione n. 51/2024](#) del 26 febbraio 2024, in cui si analizzano gli investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale.

- **Piani Urbani Integrati** (M5C2-2.2) del Ministero dell'interno, per complessivi 2.493,8 milioni del PNRR originario (art. 21 D.L. 152/2021), ridotti a seguito della decisione Consiglio ECOFIN dell'8 dicembre 2023 a 900 milioni, poi rifinanziati per 1.593,8 milioni (art. 34, commi 1 e 2, e art. 1, comma 5, del D.L. 19/2024), a cui si aggiungono azioni per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura (M5C2-2.2a) per ulteriori 200 milioni di prestiti e le risorse del fondo tematico dedicato al settore della rigenerazione urbana, da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Banca europea per gli investimenti (BEI) (M5C2-2.2 b), per ulteriori 272 milioni di euro di prestiti.

In attuazione della linea di intervento riguardante i richiamati Piani urbani integrati, sono state assegnate risorse alle Città metropolitane (art. 21 del D.L. 152/2021), per un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026. I progetti oggetto di finanziamento devono riguardare la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti pubbliche per finalità di interesse pubblico, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive, nonché interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico. Per approfondimenti si rinvia alla seguente [scheda](#) del dossier sul D.L. 152/2021.

Sempre per l'attuazione delle linee progettuali Piani urbani integrati, relativamente alla linea di intervento "Fondo di Fondi della BEI" (M5C2-2.2 b), nell'ambito del nuovo PNRR, è stata autorizzata la costituzione di un Fondo dei Fondi denominato "Fondo ripresa resilienza Italia", con una dotazione pari a 272 milioni di euro per l'anno 2021 (art. 8 D.L. 152/2021).



Con il [D.M. 22 aprile 2022](#) del Ministero dell'interno è stato definito l'elenco dei 31 piani urbani integrati (PUI) finanziabili, selezionati, e presentati dalle Città Metropolitane, in attuazione della linea progettuale M5C2-2.2.

Con il [D.M. 29 marzo 2022](#) del Ministero dell'interno, a favore della linea di intervento (M5C2-2.2a) per il superamento degli insediamenti abusivi per combattere lo sfruttamento dei lavoratori in agricoltura sono stati assegnati ai comuni i previsti 200 milioni.

La Corte dei conti, nella [deliberazione n. 52/2024](#) del 26 febbraio 2024, ha analizzato gli investimenti relativi alla misura "piani urbani integrati".

- **Programma innovativo della qualità dell'abitare (PINQuA)** (M5C2-2.3) del MIT che prevede risorse per 2,8 miliardi di prestiti per il periodo 2021-2026.

La legge di bilancio 2020 (art. 1, comma 437 della L. n. 160 del 2019) ha istituito un Fondo denominato "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", finalizzato a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Per l'attuazione del Programma il comma 443 della succitata legge 160/2019 ha previsto una dotazione complessiva in termini di competenza e di cassa pari a 853,81 milioni di euro, di diverso importo annuale dal 2020 al 2033. La dotazione prevista è stata ridotta di 20 milioni per ciascuno degli anni 2027 e 2028 (art. 1, comma 8, lett. t) del D.L. 19/2024) e di complessivi 268 milioni per il periodo 2029-2033 (art. 1, comma 800, legge di bilancio 2025 - L. 207/2024).

Per l'attuazione del **Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare** (PINQuA), con il [D.M. 7 ottobre 2021 n. 383](#) sono stati approvati gli elenchi dei beneficiari e delle 159 proposte di rigenerazione urbana e di edilizia residenziale pubblica presentate da Regioni, Comuni e Città Metropolitane, per un ammontare complessivo pari a 2,8 miliardi. Alle regioni del Mezzogiorno deve essere riservata una quota pari al 40 per cento degli stanziamenti previsti (comma 6- bis dell'art. 2 del D.L. 77/2021). Per approfondimenti sui singoli progetti finanziati si rinvia alla [pagina del sito web del MIMS](#).

La Corte dei conti ha pubblicato con la [deliberazione n. 30/2023](#) del 16 febbraio 2023 e con la [deliberazione n. 58/2024](#) del 27 febbraio 2024 il rapporto sull'attuazione del PINQuA.

Programmi del Fondo nazionale complementare al PNRR



Per quanto riguarda l'utilizzo delle risorse messe a disposizione con il **Fondo nazionale complementare al PNRR** (artt. 1 e 2 del D.L. 59/2021), sono stati previsti i seguenti interventi, per complessivi 2,5 miliardi di euro:

- **Sicuro, verde e sociale**: programma per la riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica, per complessivi 2 miliardi di euro per il periodo 2021-2026;

La Corte dei Conti con la [deliberazione n. 31/2023](#) 16 febbraio 2023 e la [deliberazione n. 54/2024](#) ha verificato gli obiettivi programmati e raggiunti.

- **Piani urbani integrati**, per complessivi 210 milioni di euro per gli anni dal 2021 al 2024;

- **Interventi per il risanamento urbano**, per complessivi 285 milioni di euro per il periodo 2021-2024, in favore dei comuni con popolazione tra 50.000 e 250.000 abitanti e dei capoluoghi di provincia con meno di 50.000 abitanti. Tale intervento è stato abrogato dall'art. 1, comma 10, lett. a), del D.L. 19/2024.

Al fine di rafforzare gli interventi contenuti nel PNRR da parte dei comuni con più di 500.000 abitanti, è stato inoltre istituito un fondo con una dotazione complessiva di 665 milioni di euro per il periodo 2023-2026. In base alla popolazione residente al 1° gennaio 2021 sono stati attribuiti: 258 milioni a Roma, 129 milioni a Milano, 85 milioni a Napoli, 80 milioni a Torino, 60 milioni a Palermo e 53 milioni a Genova (art. 42 del D.L. 50/2022). Tali opere sono state assoggettate ai poteri di verifica previsti (dall'art. 2, comma 2, del D.L. 19/2024) in capo alla Struttura di missione PNRR e alla Ragioneria generale dello Stato - Ispettorato generale per il PNRR (art. 8-ter, comma 2, D.L. 113/2024).

Tali risorse sono state assegnate dal Ministero dell'interno con il [D.M. 31 agosto 2022](#). D'intesa con i comuni destinatari sono stati individuati il [Piano degli interventi](#) e le schede progettuali, con gli obiettivi iniziali, intermedi e finali, in coerenza con gli impegni previsti nel PNRR. Agli interventi ricompresi nel Piano sono applicate le procedure di semplificazione previste per il PNRR.

CDP: Piano Strategico 2025-2027 - Just Transition

Promuovere la competitività del Sistema Paese, stimolarne la sicurezza economica e l'autonomia strategica, rafforzare la coesione sociale e territoriale e sostenere il percorso verso una 'Just Transition'. Sono le quattro priorità definite nel nuovo Piano Strategico 2025-2027 di Cassa Depositi e Prestiti (CDP), approvato il 19 dicembre 2024 dal Consiglio di Amministrazione presieduto da Giovanni Gorno Tempini, su proposta dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, Dario Scannapieco.

Nell'arco del prossimo triennio Cassa Depositi e Prestiti accrescerà ulteriormente il proprio impegno a favore di imprese, **infrastrutture** e Pubblica Amministrazione, con risorse impegnate complessivamente pari a 81 miliardi di euro (in aumento del 24% rispetto al target di 65 miliardi del Piano 2022-2024), in grado di attivare investimenti per circa 170 miliardi



(in crescita del 32% rispetto all'obiettivo di 128 miliardi del precedente Piano) anche grazie all'attrazione di capitali di terzi.

Queste risorse verranno mobilitate verso il tessuto economico lungo i **cinque pilastri** attraverso i quali si indirizzerà l'azione del Gruppo nei prossimi tre anni: Business, Advisory, **Equity, Real Asset** e Internazionale. Linee di intervento che puntano a generare un impatto significativo a livello economico e sociale, con effetti positivi concreti e tangibili su imprese, **infrastrutture**, Pubblica Amministrazione e territori, anche a livello internazionale.

Sul fronte **Real Asset** sarà impegnato circa 1 miliardo nella riqualificazione degli asset in portafoglio anche per **interventi di rigenerazione urbana**, nel sostegno al settore turistico e, in collaborazione con le Fondazioni bancarie, per **l'ampliamento dell'offerta sul fronte dell'abitare sociale**, con il debutto nel nuovo segmento del **'Service Housing'** a favore dei lavoratori del settore privato e dei servizi pubblici essenziali.

[Cassa Depositi e Prestiti approva il Piano Strategico 2025-2027 Risorse impegnate in crescita a 81 miliardi, attiveranno 170 miliardi di investimenti CDP e Banca Finint investono con Hines nel senior housing: nuovi fondi per il progetto di riqualificazione dell'Ex Trotto Milano](#)

CNAPPC – L'ITALIA DI PROSSIMITÀ

["L'Italia di prossimità: il futuro della pianificazione urbana e territoriale"](#). Questo il titolo della La pubblicazione del CNAPPC che riassume in un decalogo la sfida degli architetti sulla prossimità sostenibile.

La pubblicazione, presentata lo scorso 22 ottobre, è stata curata dal Comitato Scientifico del CNAPPC, con la Direzione Scientifica del Professor Carlos Moreno, ideatore del modello della "Città dei 15 minuti".

Il libro offre diversi livelli di riflessione sul tema della prossimità urbana quale leva per trasformazioni profonde finalizzate a migliorare la qualità della vita negli ambiti urbani. Come spiega Massimo Crusi, presidente del CNAPPC, "...città e territori sono da ripensare, senza ulteriori indugi, mettendo profondamente in discussione concetti espansivi obsoleti, figli di una legislazione urbanistica della prima metà del secolo scorso e, purtroppo, tutt'ora vigente".

I concetti della prossimità policentrica nelle città sono al centro del dibattito internazionale. I modelli sperimentati in molte città europee, vengono illustrati nella pubblicazione, includendo anche la condivisione di buone pratiche in Italia. I casi di studio presi in esame, sono calati nei loro ricchi contesti storici, culturali e geografici.

A conclusione, gli architetti richiamano all'azione concreta con un **Manifesto** che si riassume in questo Decalogo:

- Costruire un approccio basato sulla prossimità;
- Estensione al territorio dei 30 minuti;
- Potenziare il trasporto pubblico e le reti di mobilità;

- Promuovere spazi verdi e pubblici;
- Sostenere le economie locali e il patrimonio culturale;
- Promuovere un'architettura e un'urbanistica inclusive;
- Sfruttare la tecnologia per territori intelligenti e connessi;
- Costruire comunità resilienti al clima;
- Promuovere il benessere, la coesione sociale e l'equità;
- Innovare la governance e i quadri politici

RAPPORTO ASVIS SUI TERRITORI

La sostenibilità parte prima di tutto dai territori. Ed è sui territori che bisogna agire per orientare l'Italia verso un percorso di transizione in linea con l'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. È questo il messaggio che emerge dal rapporto "[I Territori e gli Obiettivi di sviluppo sostenibile: alle radici della sostenibilità](#)", pubblicazione annuale in cui l'ASviS fa il punto sullo stato di salute di Regioni, Province e città metropolitane verso la realizzazione dell'Agenda 2030.

Lo studio si basa sugli indici compositi costruiti dall'Alleanza: si tratta di circa cento indicatori, che si riferiscono al periodo 2010-2023, e a 14 dei 17 Obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 (a causa di limitazioni nella disponibilità di dati).

La situazione, lo diciamo subito, non è particolarmente rosea. Gli Obiettivi che riguardano Povertà, Acqua e servizi sanitari, Vita sulla terra e Giustizia e istituzioni peggiorano in molti territori. L'istruzione va forte al Nord-Ovest (soprattutto Piemonte, Valle d'Aosta e Lombardia) e Nord-Est (in particolare provincia autonoma di Trento, Veneto, Friuli-Venezia Giulia ed Emilia-Romagna), mentre nel resto della penisola resta abbastanza stabile. Per i restanti Goal i risultati sono abbastanza variegati. Ad esempio, per l'economia circolare (Goal 12) si registrano risultati positivi per nove Regioni e Province autonome (Liguria, Friuli-Venezia Giulia, Toscana, Umbria, Lazio, Abruzzo, Puglia, Calabria e Sicilia), mentre sugli Obiettivi di Imprese, infrastrutture, innovazione e Città e comunità sostenibili la situazione è stabile.

In generale, **nessuna Regione o Provincia autonoma** presenta dinamiche positive per più di due Goal, mentre in un caso (Molise) il peggioramento va a toccare sette Obiettivi. In altre sette Regioni (Valle d'Aosta, provincia autonoma di Bolzano, provincia autonoma di Trento, Veneto, Umbria, Abruzzo e Basilicata) sono sei i Goal in trend negativo.

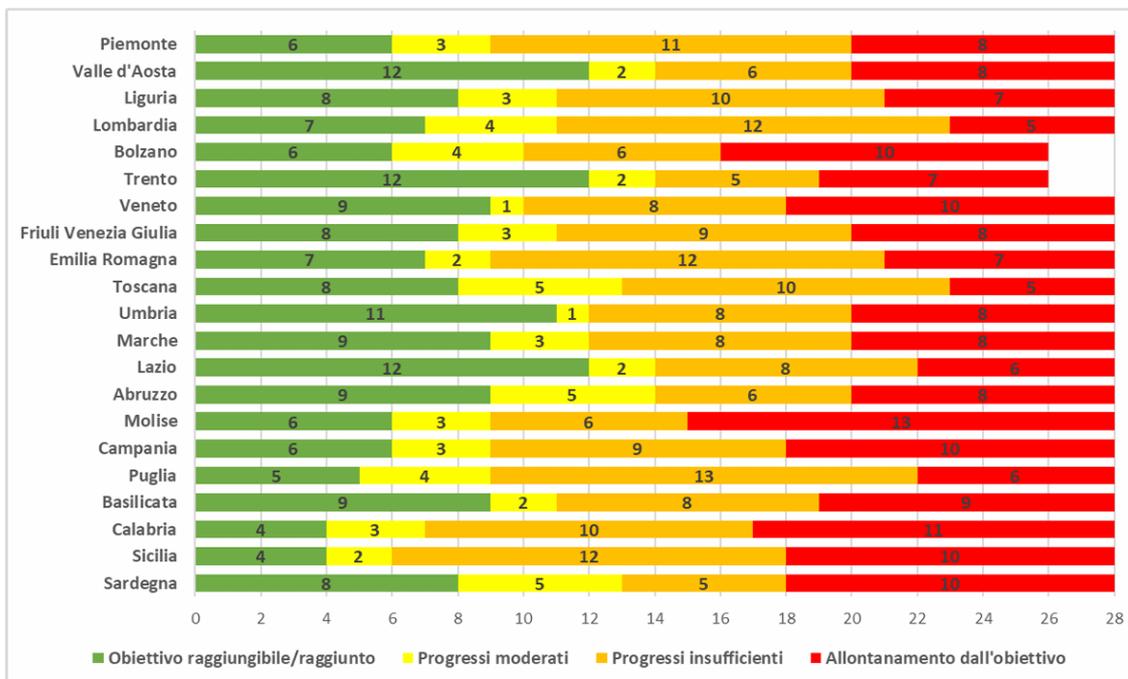
Se guardiamo invece alla media nazionale, ritorna la solita disuguaglianza tra Nord e Mezzogiorno, anche se c'è da dire che alcune Regioni del Sud portano a casa buoni risultati sugli Obiettivi di Energia e Vita sulla terra.

Il Rapporto misura anche la distanza effettiva di Regioni e Province autonome da 28 obiettivi quantitativi contenuti in strategie, piani e programmi ufficialmente adottati a livello europeo e nazionale. In estrema sintesi, guardando agli ultimi tre-cinque anni, notiamo che:

- Valle d'Aosta, Provincia autonoma di Trento, Umbria e Lazio sono in grado di raggiungere 11-12 obiettivi quantitativi;
- Liguria, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Toscana, Marche, Abruzzo, Basilicata e Sardegna ne possono raggiungere 8-9;
- gran parte delle altre Regioni, soprattutto nel Mezzogiorno, sembrano in grado di raggiungerne solo 4-6.

Provincia autonoma di Bolzano, Veneto, Molise, Campania, Calabria, Sicilia e Sardegna presentano, alla luce delle tendenze degli ultimi anni, il numero maggiore di obiettivi impossibili da raggiungere.

Posizionamento rispetto agli Obiettivi quantitativi per Regioni e Province autonome

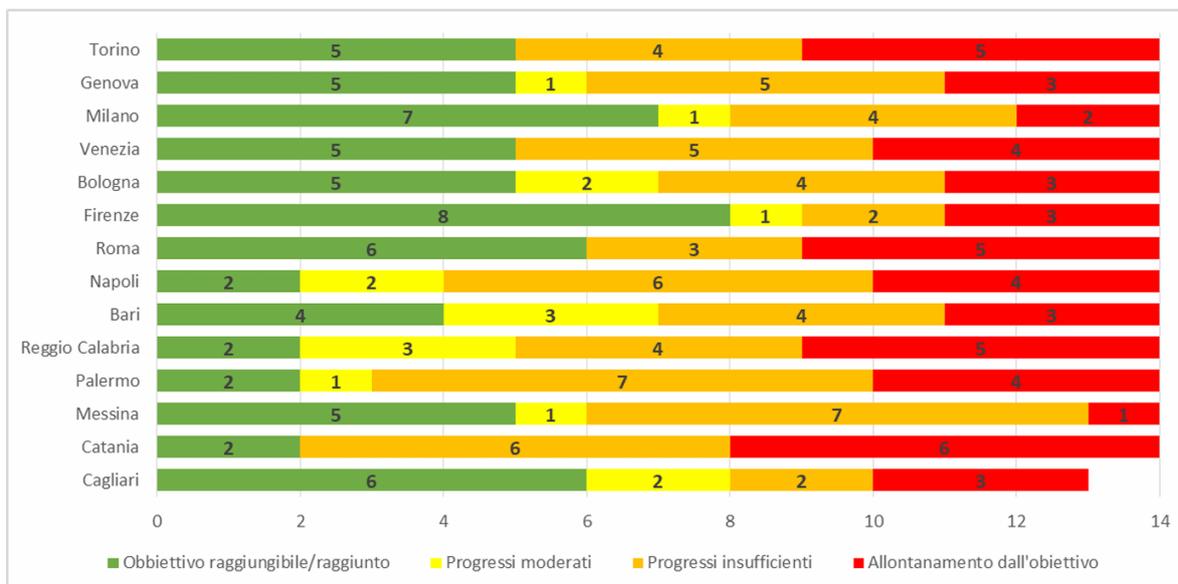


Passando al vaglio le **città metropolitane** e 14 obiettivi quantitativi, scopriamo che:

- Firenze, Milano, Roma e Cagliari sono in grado di centrare 6-8 obiettivi;
- Torino, Genova, Venezia, Bologna, Messina e Cagliari possono raggiungerne cinque;
- Napoli, Reggio Calabria, Palermo e Catania ne possono centrare solo due.

Se però diamo un'occhiata anche qui agli obiettivi certamente non raggiungibili, la situazione peggiore si rileva per: Catania, Torino, Roma e Reggio Calabria (5-6 obiettivi), e per Venezia, Napoli e Palermo (4).

Posizionamento rispetto agli Obiettivi quantitativi per Città metropolitane



Il Rapporto dell'ASviS non si ferma però solo all'analisi territoriale, ma elenca una serie di azioni che stanno indirizzando i territori sulla strada dell'Agenda 2030.

Esempio positivo è la costituzione della [Rete dei Comuni sostenibili](#), nata nel gennaio 2021 su iniziativa di Autonomie locali italiane-Lega delle autonomie locali (Ali), che conduce un monitoraggio annuale sulle politiche di sostenibilità a livello comunale (nel 2024 è uscita anche la prima edizione della Guida dei Comuni sostenibili).

Il progetto "**Toscana 2050**", promosso dal Consiglio regionale, rappresenta un'altra esperienza di grande interesse per valutare le tendenze in atto e le strategie sostenibili. Progetto a cui **sta partecipando anche l'ASviS** che, analizzando il posizionamento della Toscana rispetto all'Agenda 2030, sta sviluppando un modello per valutare la capacità delle politiche di consentire alla Regione di arrivare pronta alle deadline di fine decade.

Di grande interesse anche le buone pratiche territoriali ispirate all'Agenda 2030. La [call 2024](#) dell'ASviS per candidare le iniziative territoriali ha portato all'esame di 127 progetti, quasi il doppio rispetto ai 64 sottoposti alla Commissione di valutazione nel 2023. Lo stesso Rapporto appena pubblicato contiene una selezione di **30 buone pratiche**, scelte per rappresentare la diversità dei territori, i diversi obiettivi, gli strumenti tecnologici utilizzati e le modalità di coinvolgimento.

Quest'ultima edizione del Rapporto Territori si concentra su **quattro temi prioritari**, elaborando per ognuno di questi alcune proposte.

1. Cominciamo dal ripristino della natura nelle città e nei territori. L'approvazione del Regolamento europeo, la [Nature restoration law](#), il 17 giugno scorso, ha implicazioni significative per il nostro Paese (che l'ASviS tratterà in un Position paper di prossima pubblicazione). È molto importante da questo punto di vista la norma sullo stop immediato al consumo netto di suolo nelle grandi aree urbane. Infatti,

tra il 2025 e il 2030 la superficie nazionale totale degli spazi verdi urbani e di copertura della volta arborea non potrà subire alcuna perdita netta, mentre dal 2031 in avanti deve registrare una tendenza all'aumento. Il Piano nazionale di ripristino, da inviare alla Commissione entro il 2026 per entrare in vigore entro il 2027, può stabilire che il vincolo valga per tutti i Comuni definiti dal sistema **Degurba** di Eurostat come "città" o "piccole città e sobborghi", cioè il 40% dei Comuni italiani. Per permettere ai Comuni di effettuare le opportune verifiche, è importante che gli istituti di ricerca attivi su queste tematiche (Istat e Ispra) rendano consultabile subito la cartografia Degurba a livello comunale. Per gli **ecosistemi fluviali** il Regolamento europeo prevede il ripristino della loro connettività naturale, necessaria a prevenire e mitigare i danni da alluvioni. Per raggiungere questo obiettivo bisogna adeguare in via straordinaria i **Piani per l'assetto idrogeologico** (Pai) delle Autorità di bacino distrettuali alle nuove mappe di pericolosità contenute nei loro Piani gestione rischio alluvioni (Pgra) entro 6-8 mesi, prescrivendo per legge che i Comuni debbano recepire le indicazioni entro i successivi 12 mesi.

- 2. La seconda questione prioritaria riguarda le politiche climatiche per le città e i Climate city contract.** L'ASviS ricorda che la Commissione europea ha lanciato nel 2022 la Missione "[100 Climate neutral and smart cities by 2030](#)" per promuovere il percorso delle città verso l'obiettivo della neutralità climatica. La Missione prevede la predisposizione e l'invio alla Commissione europea dei Climate city contract (Ccc), a cui le nove città italiane selezionate (Bergamo, Bologna, Firenze, Milano, Padova, Parma, Prato, Roma e Torino) hanno già provveduto, a cui segue l'attribuzione di un "bollino" di sostenibilità, che riguarderà in particolare i settori di edilizia e trasporti. L'esperienza della nove città italiane coinvolte nella Missione è **replicabile** anche in altre aree urbane. Per questo l'ASviS richiede di predisporre anche in Italia una **piattaforma nazionale di consultazione e scambio di esperienze** come quelle della Svezia e della Spagna. Per migliorare la qualità del patrimonio edilizio è essenziale attuare la Direttiva europea sulla prestazione energetica degli edifici (**Case green**), con l'obiettivo di trasformare tutto il parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, oltre a mettere in campo altre integrazioni per edilizia pubblica e privata, da inserire nel Piano nazionale.
- 3. Per accelerare il processo di rigenerazione urbana, sviluppo del territorio e politiche abitative** è necessario, tra le varie riforme: varare con urgenza una norma statale quadro in materia di governo del territorio; attuare l'**Agenda urbana** elaborata dal ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibili (Mims) nell'ottobre 2022 con il rilancio del Comitato interministeriale per le politiche urbane (Cipu); definire una politica multilivello per lo sviluppo del territorio ispirata alla riforma francese sulla *Nouvelle*

organisation territoriale de la République; integrare le azioni di mitigazione e adattamento climatico nelle Agende urbane, in particolare per l'efficientamento energetico e l'energia rinnovabile. L'ASviS fa inoltre notare che sulla domanda abitativa incide negativamente il fenomeno delle **locazioni brevi non regolate**, indotto dalla forte crescita del fenomeno turistico ([overtourism](#)), con la conseguente espulsione dei residenti dalle zone centrali (gentrification), l'incremento delle disuguaglianze e la desertificazione sociale. Un problema per cui l'Alleanza ha elaborato una serie di proposte, tra cui: ripristinare stanziamenti costanti ai fondi di sostegno per l'affitto e alla morosità incolpevole; regolamentare il settore delle locazioni brevi con un ruolo decisionale affidato ai comuni e alle città metropolitane; completare il programma Pnrr per le **residenze universitarie**, e ampliare il parco alloggi riservato a studenti meritevoli; censire gli immobili abbandonati e adottare programmi per destinarli al servizio abitativo e ai servizi di comunità.

4. **L'ultimo punto affrontato dal Rapporto Territori riguarda le politiche per la montagna e le aree interne.** Presso la Commissione affari costituzionali del Senato sono in discussione tre disegni di legge sulla montagna, uno di iniziativa governativa e due parlamentare. Alla luce dei contenuti dei disegni di legge presentati, l'Alleanza individua alcune priorità su cui è opportuno si concentri la **nuova legge sulla montagna**: la proposta di una Strategia nazionale per la montagna italiana (Smi) va considerata come integrata e complementare ad altre Strategie, come quelle per le aree interne (Snai) e le foreste (Sfn); l'effettiva individuazione, valorizzazione e riconoscimento dei Servizi ecosistemici per assicurare la conservazione, manutenzione e ripristino degli equilibri territoriali; l'individuazione di una sede decisionale unica per l'elaborazione e l'attuazione della Strategia integrata sulla montagna nel Comitato interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile (Cipess).